INMOBILIARIA XIMA S.A XIMASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA., es una Compañía constituida en el Ecuador desde julio del 2009. Sus oficinas administrativas están ubicadas en el Edificio Samborondón Business Center, piso 3 oficina 304.

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2014, la compañía mantiene 6 empleados distribuidos en las diferentes áreas operacionales.

Al 31 de diciembre del 2012, de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Edificio Corporativo, la Compañía es la Gerente del Proyecto Inmobiliario denominado “Edificio Corporativo”, y también está encargada de la comercialización y planificación arquitectónica del mismo; el proyecto se entregara en junio del 2014.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Bases de Preparación – Los estados financieros de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Provisiones – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Beneficios a empleados

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) no ha sido determinado considerando que el personal actual tiene una antigüedad menor a un año. La bonificación por desahucio fue reconocida en los resultados del año.
- **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- **La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de servicios** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Activos financieros - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización. Esta estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- **Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración,

tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Valuación de los instrumentos financieros - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para cuentas por cobrar y pasivos financieros.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa efectivo en caja y depósitos bancarios locales, estos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	154,124	448
Anticipos a terceros	2,766	17,709
Evergrace	7,617	2,865
Fideicomiso Merc. Edificio Corporativo	1,098,713	4,454,468
Fideicomiso River		1,859
Anticipo a empleados	74	
(-) Provisión para cuentas dudosas	<u>(71,792)</u>	<u>(44,563)</u>
Total	<u>1,191,502</u>	<u>4,432,786</u>

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas por cobrar fideicomiso mercantil “Edificio Corporativo”, representa importes tales como honorarios profesionales, estudios técnicos, remoción de tierra, pilotaje, etc, cancelados por cuenta del fideicomiso e incurridos en la fase de construcción del “Edificio Corporativo”, estos importes serán recuperados con el producto de la compensación de valores que el Fideicomiso Mercantil ha previsto efectuar una vez actualice sus registros contables con la información de los valores que la Compañía pagó por cuenta del Fideicomiso y de los valores que la Compañía debe reintegrar al Fideicomiso durante la gestión de comercialización (nota 7).

Al 31 de diciembre del 2013, Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo representa importes por US\$1,098,713 originados en valores cancelados por cuenta del Fideicomiso en la construcción del Edificio Corporativo, y que son facturados como reembolso de gastos.

Al 31 de diciembre del 2013, clientes representa facturación por servicios de asesoría general, promoción comercial del proyecto Edificio Corporativo.

6. PRESTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamos de terceros	<u>861,543</u>	<u>861,543</u>
Total	<u>861,543</u>	<u>861,543</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, préstamos de terceros representa saldo no cubierto por dación en pago con activos de INMOBILIARIA XIMA S.A., XIMASA a Evergrace Group Trading, de acuerdo con la escritura de dación en pago, esta obligación será cancelada con recursos provenientes de la liquidación del Fideicomiso River Tower.

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
Terceros	200,803	480,767
Cientes Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo		2,714,222
Fideicomiso River View	24,482	330,000
Proveedores	<u>120,962</u>	<u>58,803</u>
Total	<u>346,247</u>	<u>3,583,792</u>

Al 31 de diciembre del 2012, Clientes Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo representan importes recibidos de los promitentes compradores de oficinas y locales comerciales en el proyecto Edificio Corporativo, estos valores serán compensados con el importe de las cuentas por cobrar al Fideicomiso (nota 5) compensación que efectuará el Fideicomiso, una vez actualice sus registros contables y valide la información disponible, lo cual se espera que ocurra durante el año 2013.

En julio 17 del 2013, la Junta del Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo, resolvió por unanimidad instruir a la Fiduciaria a realizar la compensación de valores que existe en la contabilidad del Fideicomiso entre la cuenta por cobrar que mantiene con Inmobiliaria Xima S.A., como Gerente del Proyecto.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 Fideicomiso River View representa importes recibidos del Fideicomiso como aplicaciones a pagos de clientes de este proyecto.

8. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta		19,893
Impuesto a la renta retenido	14,939	12,484
Crédito tributario, IVA	—	<u>18,687</u>
Total	<u>14,939</u>	<u>51,064</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado y retenciones	630	9,724
Impuesto por pagar	—	<u>24,385</u>
Total	<u>630</u>	<u>34,109</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	<u>2012</u> (U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores	58,421	26,450
Efecto impositivo de: Gastos no deducibles	<u>39,085</u>	<u>48,973</u>
Utilidad gravable	<u>97,506</u>	<u>75,423</u>
Impuesto a la renta causado	<u>21,452</u>	<u>17,347</u>
Anticipo calculado	<u>20,720</u>	<u>24,385</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>20,720</u>	<u>24,385</u>

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2010 al 2013, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

9. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2013, el capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 26 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 26 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.